

## Om fastighetsägaren vill göra förbättringar och förändringar

Om fastighetsägaren vill förbättra eller förändra ett bostadshus måste hyresgästerna i många fall godkänna det.

### Hyresgästerna måste godkänna ändringar eller andra åtgärder om:

- det påverkar bostadens bruksvärde betydligt, en så kallad standardhöjning, eller om
- åtgärderna ändrar bostaden väsentligt.

Om åtgärderna rör en *enskild* lägenheten måste du ha hyresgästens godkännande. Det gäller även om hyresgästen inte lämnar något svar. Till den enskilda lägenheten räknas balkonger och fönster.

Om åtgärderna rör de *gemensamma* delarna av fastigheten måste fler än hälften av de berörda hyresgästerna gå med på åtgärderna. Till de gemensamma delarna räknas till exempel tvättstuga och trapphus.

Du kan ansöka om tillstånd för att göra förbättringsarbeten hos hyresnämnden.

### Vad räknas som en standardhöjning

Det är inte bara exklusiva åtgärder som räknas som standardhöjning. Det kan också vara en måttlig höjning, till exempel:

- installation av tvätt- och diskmaskin, om sådana saknats
- byte av köksutrustning, från äldre modell till modern
- inglasning av balkonger.

Standardhöjande åtgärder påverkar i regel bruksvärdet och därmed oftast hyran. En eventuell höjning av hyran prövas som villkorsändring i ett eget ärende.

### Vad är en väsentlig ändring

Åtgärder som ändrar bostadens area eller planlösning räknas alltid som väsentliga ändringar.

Mindre åtgärder som installation av postboxar och tidningshållare innebär inte en väsentlig ändring.

Vanligt underhåll och reparation, till exempel tapetsering och byte av rörstammar, är inte väsentliga. De kräver inget godkännande av hyresgästerna.

### Hyresnämnden godkänner ansökan om:

- du som är hyresvärd har ett *beaktansvärt intresse* av att åtgärden genomförs och
- det inte är *oskäligt mot hyresgästerna* att åtgärden genomförs.

### Vad betyder beaktansvärt intresse?

Beaktansvärt intresse kan vara om en hyresvärd vill behålla eller skapa en viss standard i fastigheten.

Exempel på det kan vara att kakla och lägga klinker på väggar och golv i badrum i samband med stambyten. Kakel och klinker har längre livslängd än våtrumstapeter och våtrumsmatta. Det är ekonomiskt motiverat.

### Vad betyder oskäligt mot hyresgästen?

Vad som är oskäligt mot hyresgästen avgörs av det objektiva hyresgästintresset. Ett objektiva hyresgästintresse kan vara att skapa eller behålla en modern standard. Det kan också vara att se till att hyresgästens boendekostnad inte blir för hög.

Frågan om en eventuell hyreshöjning prövas i en villkorstvist.